A

Persatuan Pemandu-Pemandu Perempuan Malaysia lwn Pentadbir Tanah Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur

B

MAHKAMAH RAYUAN (PUTRAJAYA) — RAYUAN SIVIL NO W-01(A)-485–09 TAHUN 2020
YAACOB MD SAM, AHMAD NASFY DAN CHE MOHD RUZIMA HHMR
4 JULAI 2022

C

Undang-Undang Tanah — Pengambilan tanah — Pampasan — Bantahan terhadap jumlah pampasan yang diawardkan — Sama ada perayu berhak dibayar ganti rugi bagi kesan mudarat akibat pengambilan balik sebahagian tanah perayu

D

Sebahagian tanah milik perayu yang dipegang di bawah Hak Milik Pajakan Negeri 1766, No Lot 15297 yang terletak di Mukim Kuala Lumpur, Wilayah Persekutuan ('tanah perayu') terlibat dalam pengambilan balik bagi tujuan pembinaan 'Setiawangsa-Pantai Expressway' Fasa 2 ('SPE Fasa 2'). Setelah siasatan di bawah Akta Pengambilan Tanah 1960 ('APT 1960') selesai, responden telah memutuskan untuk memberikan award pampasan hanya bagi nilaian tanah sahaja. Tuntutan-tuntutan lain yang dikemukakan perayu telah ditolak responden. Terkilan dengan keputusan responden, perayu mengemukakan bantahan ke Mahkamah Tinggi di bawah s 37 APT 1960 bagi menuntut pampasan yang telah ditolak tersebut. Di Mahkamah Tinggi, perayu telah menuntut pampasan yang tidak diawardkan oleh responden atas butiran-butiran kecederaan atau kesan mudarat ke atas tanah perayu. Setelah menimbang keterangan dan mendengar hujahan kedua belah pihak, hakim Mahkamah Tinggi ('HMT') yang mendengar bantahan rujukan tanah telah memutuskan untuk hanya membenarkan tuntutan perayu bagi mendapatkan pampasan ke atas pagar batu dan pampasan untuk pintu pagar sahaja. HMT menolak tuntutan-tuntutan lain yang dikemukakan perayu. Terkilan dengan keputusan tersebut, perayu mengemukakan rayuan ini. Perayu berhujah bahawa: (a) jarak undur bagi pembinaan lebuh raya yang telah ditetapkan di bawah Peraturan-Peraturan Lembaga Lebuhraya Malaysia (Jarak Undur Lebuh Raya) 2007 ('PU(A) 339/2007') adalah selebar 13 meter daripada tepi laluan utama lebuh raya ke tepi rizab bagi lebuh raya di kedua-dua belah bahagian tepi laluan utama lebuh raya. Jarak undur selebar 13 meter tersebut telah dipatuhi di kedua-dua bahagian lebuh raya sehinggalah tiba di tanah perayu, jarak undur yang diperuntukkan telah dikurangkan hanya kepada selebar 7.5 meter sahaja; dan (b) keputusan HMT telah gagal mengambil kira peraturan berhubung dengan jarak undur yang telah ditetapkan di bawah PU(A) 339/2007.

E

F

G

H

I

Diputuskan, menolak rayuan:

(1) Tidak ada mana-mana peruntukan undang-undang yang boleh disandarkan bagi memenuhi permohonan perayu supaya dibekalkan pendapat pengapit. Pendapat pengapit hanyalah untuk tatapan dan pertimbangan HMT sahaja dalam prosiding rujukan tanah. Pendapat bertulis pengapit yang diperlukan di peringkat rayuan hendaklah diserahkan secara pentadbiran daripada Mahkamah Tinggi kepada Mahkamah Rayuan dan seterusnya ke Mahkamah Persekutuan jika diperlukan. Lagi pun, pandangan di antara pengapit yang dilantik mungkin sama atau mungkin berbeza di antara satu sama lain terutama berhubung dengan isu penilaian sesuatu harta. Semasa membuat keputusan, HMT berhak untuk menerima atau mempunyai pandangan yang berbeza daripada pengapit. Oleh itu, tidaklah wajar pendapat pengapit dijadikan sebagai sebahagian daripada pertikaian yang mana akan pasti melengahkan pelupusan bantahan dalam kes rujukan tanah (lihat perenggan 13–15).

(2) Lembaga Lebuhraya Malaysia ('LLM') adalah satu-satunya pihak berkuasa yang diberi kuasa untuk meluluskan pelan reka bentuk lebuh raya bagi projek SPE Fasa 2 yang mana termasuklah peruntukan jarak undur bagi tanah perayu. Dengan itu, pelan pengambilan tanah dan senarai tanah yang terlibat dengan pengambilan balik yang disediakan responden bagi tujuan mendapat kelulusan pihak berkuasa negeri di bawah s 7 APT 1960 sudah tentulah termasuk jarak undur selebar 7.5 meter yang telah diluluskan LLM untuk tanah perayu. Satu tindakan berasingan hendaklah diambil bagi membolehkan perayu mencabar kesahan keputusan LLM meluluskan jarak undur tersebut. Prosiding rujukan tanah di hadapan HMT bukanlah forum yang boleh digunakan perayu untuk mencabar kesahan keputusan LLM tersebut. Tidak ada mana-mana bahagian bangunan atau struktur yang ada di atas tanah perayu yang terjejas dengan pengambilan balik berdasarkan jarak undur selebar 7.5 meter yang telah ditetapkan untuk tanah perayu. Dengan itu, rungutan utama perayu berhubung dengan pematuhan jarak undur di bawah PU(A) 339/2007 bagi menuntut ganti rugi kesan mudarat adalah tidak bermerit dan perlulah tolak (lihat perenggan 30–32).

(3) Kesemua alasan lain yang dibangkitkan perayu dalam bagi menjustifikasikan pemberian ganti rugi kesan mudarat yang dikemukakan tidaklah bermerit di atas alasan bahawa perayu gagal mengemukakan bukti bagi menyokong alasan yang diberikan. Pertama, semasa pendengaran perbicaraan siasatan pihak konsesi ada menyatakan bahawa mereka tiada halangan bagi perayu menggunakan kawasan yang terlibat dengan pengambilan balik. Dengan itu, perayu masih boleh menggunakan laluan keluar masuk sama sepertimana sebelum pengambilan balik dibuat. Kedua, tiada keterangan yang dikemukakan

perayu bagi membuktikan isu keselamatan tanah perayu selepas pengambilan balik selain apa yang dinyatakan penilai perayu dalam laporannya. Ketiga, tiada sebarang bukti, misalnya laporan kajian atau pendapat pakar dikemukakan bagi menyokong adanya pencemaran bunyi atau pun pencemaran udara akibat daripada pengambilan balik tanah perayu. Kesemua alasan yang nyatakan perayu berhubung dengan tuntutan kesan mudarat adalah bersifat spekulatif semata-mata. Kecederaan atau kemudaratan yang dikatakan akan dialami oleh bangunan yang ada di atas tanah perayu, yang mana perlu digantikan sepenuhnya menurut pendapat penilai perayu, tidak dapat dibuktikan dengan sewajarnya. Hakikatnya, tiada mana-mana bahagian bangunan di atas tanah perayu yang terlibat atau perlu dirobohkan akibat daripada pengambilan balik sebahagian tanah perayu. Tidak juga dibuktikan bahawa ada kejatuhan nilai tanah yang akan dialami perayu akibat daripada pengambilan balik tersebut (lihat perenggan 33–37).

[English summary

Part of the land owned by the appellant held under State Lease Title 1766, Lot No 15297 located in Mukim Kuala Lumpur, Federal Territory ('the appellant's land') was involved in acquisition for the purposes of the construction of the 'Setiawangsa-Pantai Expressway' Phase 2 ('SPE Phase 2'). After the investigation under the Land Acquisition Act 1960 ('the LAA 1960') was completed, the respondent decided to award compensation only for the value of the land. The other claims filed by the appellant were dismissed by the respondent. Aggrieved by the respondent's decision, the appellant submitted an objection to the High Court under s 37 of the LAA 1960 to claim the compensation that had been dismissed. In the High Court, the appellant had claimed compensation which was not awarded by the respondent for the details of injury or injurious affection on the appellant's land. After considering the evidence and hearing the arguments of both sides, the High Court judge ('HCJ') who heard the land reference objection had decided to only allow the appellant's claim for compensation for the stone gate and compensation for the gate only. The HCJ rejected the other claims presented by the appellant. Aggrieved by the decision, the appellant submitted this appeal. The appellant argued that: (a) the setback distance for highway construction that had been set under the Malaysian Highway Authority (Highway Setback Distance) Regulations 2007 ('PU(A) 339/2007') was 13 meters wide from the edge of the main road highway to the reserve edge of the highway on both sides of the edge of the main road of the highway. The 13 meters wide setback distance had been observed on both sides of the highway until at the appellant's land, the allocated setback distance had been reduced to only 7.5 meters wide; and (b) the decision of the HCJ failed to take into account the regulations regarding the setback distance set under PU(A) 339/2007.

Held, dismissing the appeal:

(1) There was no provision of law that could be relied upon to fulfil the appellant's claim to be supplied with opinions of the assessor. The opinion of the assessor was only for the HCJ's view and consideration in the land reference proceedings. The written opinion of the assessor required at the appeal stage must be submitted administratively from the High Court to the Court of Appeal and then to the Federal Court if required. After all, the views between the appointed assessor may be the same or may differ from each other, especially in relation to the issue of valuation of a property. When making a decision, the HCJ reserved the right to accept or have a different view from the assessor. Therefore, it was not appropriate for the opinion of the assessor to be made part of the dispute which would definitely delay the disposal of the objection in the land reference case (see paras 13–15).

(2) The Malaysian Highway Authority ('LLM') was the only authority authorised to approve the highway design plan for the SPE Phase 2 project which included the provision of setback distance for the appellant's land. With that, the land acquisition plan and the list of land involved in the acquisition prepared by the respondent for the purpose of obtaining approval from the state authority under s 7 of the LAA 1960 certainly included the 7.5 meters wide setback distance that had been approved by the LLM for the appellant's land. A separate action should be taken to enable the appellant to challenge the validity of the LLM's decision to approve the setback distance. Land reference proceedings before the HCJ were not a forum that the appellant could use to challenge the validity of the LLM's decision. There was no part of the building or structure that was on the appellant's land that was affected by the acquisition based on the 7.5 meters wide setback distance that had been set for the appellant's land. With that, the appellant's main complaint in relation to compliance with the setback distance under PU(A) 339/2007 to claim damages was without merit and should be dismissed (see paras 30–32).

(3) All other reasons raised by the appellant in order to justify the award of compensation for the injurious affection claimed were not meritorious on the grounds that the appellant failed to present evidence to support the reasons given. First, during the investigation hearing, the concessionaire stated that they had no objection for the appellant to use the area involved in the acquisition. With that, the appellant could still use the same exit and entry route as before the acquisition was made. Second, there was no evidence presented by the appellant to prove the issue of security of the appellant's land after the acquisition other than what the appellant's valuer stated in his report. Thirdly, there was no evidence, such as a study report or expert opinion presented to support the existence of noise pollution or even air pollution because of the acquisition of the appellant's land. All the reasons that the appellant

stated in relation to the claim of injurious affection were purely speculative in nature. The injury or damage that was said to be suffered by the building on the appellant's land, which needed to be completely replaced in the opinion of the appellant's valuer, could not be properly proven. In fact, no part of the building on the appellant's land was involved or had to be demolished as a result of the acquisition part of the appellant's land. It was also not proven that there was a fall in the value of the land that the appellant would experience because of the acquisition (see paras 33–37).]

Kes-kes yang dirujuk

Consolidated Plantation Bhd v Pemungut Hasil Tanah Kelang [1984] 1 MLJ 273, MP (dirujuk)

Pengerang Farm Sdn Bhd v Pentadbir Tanah Daerah Kota Tinggi [2017] MLJU 214, MR (dirujuk)

Pentadbir Tanah Daerah, Wilayah Persekutuan v Abdul Hady Dan Satu Lagi Rayuan [1991] 2 MLJ 196, MA (dirujuk)

Semenyih Jaya Sdn Bhd v Pentadbir Tanah Daerah Hulu Langat & Another Case [2017] 3 MLJ 561, MP (diikut)

Shaik Sahib bin Omar bin Abdullah bin Omar Makarim v The Municipal Commissioners [1932] 1 MLJ 53 (dirujuk)

Undang-undang yang dirujuk

Akta Pengambilan Tanah 1960 ss 8, 37, 40C, Jadual Pertama, perenggan 2, 2(d), Borang N

Akta Lembaga Lebuhraya Malaysia (Perbadanan) 1980 s 11, 11(2)

Peraturan-Peraturan Lembaga Lebuhraya Malaysia (Jarak Undur Lebuh Raya) 2007 peraturan 2(1), (2), (3)

Perlembagaan Persekutuan perkara 8, 13

Rayuan daripada: Perujukan Tanah No WA-15–25–07 Tahun 2019 (Mahkamah Tinggi, Kuala Lumpur)

Kemkumar Lopez (David Lazaroo bersamanya) (Kamarudin & Partners) bagi pihak perayu.

Natassa bt Zaini (Nor Azlin bt Mohd Yusof bersamanya) (Peguam Kanan Persekutuan, Jabatan Peguam Negara) bagi pihak responden.

Che Mohd Ruzima HMR:

PENDAHULUAN

[1] Sebahagian tanah milik Persatuan Pemandu-Pemandu Perempuan Malaysia ('perayu') yang dipegang di bawah Hak Milik Pajakan Negeri 1766, No Lot 15297 yang terletak di Mukim Kuala Lumpur, Wilayah Persekutuan

('tanah perayu') terlibat dalam pengambilan balik bagi tujuan pembinaan 'Setiawangsa-Pantai Expressway' Fasa 2 ('SPE Fasa 2'). Setelah siasatan di bawah Akta Pengambilan Tanah 1960 (APT 1960) selesai, Pentadbir Tanah Wilayah Persekutuan ('responden') telah memutuskan untuk memberikan award pampasan hanya bagi nilaian tanah sahaja sebanyak RM423,270.80 iaitu pada kadar RM4,000 semeter persegi kepada perayu. Tuntutan-tuntutan lain yang dikemukakan perayu telah ditolak responden.

[2] Terkilan dengan keputusan responden, perayu mengemukakan bantahan ke Mahkamah Tinggi di bawah s 37 APT 1960 bagi menuntut pampasan yang telah ditolak tersebut. Alasan yang diberikan semasa membuat bantahan melalui Borang N APT 1960 adalah sepertimana berikut:

4. Pampasan seperti berikut tidak diberikan:

    1. Bangunan/Struktur yang terlibat.
    2. Kehilangan Pendapatan.
    3. Lain-lain tuntutan seperti sewa tempat baru dan kos ejen hartanah.

[3] Di Mahkamah Tinggi, perayu telah menuntut pampasan yang tidak diawardkan oleh responden atas butiran-butiran kecederaan atau kesan mudarat (*injurious affection*) ke atas tanah perayu yang antara lainnya termasuklah kesan ke atas struktur bangunan yang terlibat, kehilangan pendapatan, sewa tempat baru, kos pindah dan kos ejen hartanah yang keseluruhannya berjumlah RM11,501,589.72.

[4] Setelah menimbang keterangan dan mendengar hujahan kedua belah pihak, Hakim Mahkamah Tinggi ('HMT') yang mendengar bantahan rujukan tanah telah memutuskan untuk hanya membenarkan tuntutan perayu bagi mendapatkan pampasan ke atas pagar batu berjumlah RM28,670 iaitu bagi 94.01 kaki pada kadar RM305 sekaki dan pampasan untuk pintu pagar sebanyak RM10,000 sahaja. HMT menolak tuntutan-tuntutan lain yang dikemukakan perayu. Terkilan dengan keputusan tersebut, perayu mengemukakan rayuan ini.

TANAH TERLIBAT

[5] Tanah perayu berukuran seluas 2,453.7786 meter persegi yang terletak di Jalan Lingkungan Budi, berhampiran dengan pintu masuk arah timur Universiti Malaya. Bahagian tanah perayu yang terlibat dengan pengambilan balik di bawah APT 1960 bagi tujuan pembinaan SPE Fasa 2 adalah seluas 105.8177 meter persegi (tanah terlibat). Baki tanah perayu selepas pengambilan adalah seluas 2,347.9609 meter persegi. Status semasa pegangan tanah perayu adalah pajakan 60 tahun yang akan berakhir pada 8 Mei 2027. Ini

bermakna, tempoh pajakan semasa pengambilan balik dibuat hanyalah berbaki sembilan tahun sahaja.

RAYUAN PERAYU

[6] Dalam memorandum rayuan, perayu mengemukakan 15 alasan rayuan. Semasa berhujah secara lisan di hadapan kami, peguam perayu menumpukan perhatian hanya terhadap satu isu teknikal sahaja iaitu mengenai pematuhan terhadap Peraturan-Peraturan Lembaga Lebuhraya Malaysia (Jarak Undur Lebuh Raya) 2007 (PU(A) 339/2007). Dihujahkan bahawa jarak undur (*set back*) bagi pembinaan lebuh raya yang telah ditetapkan di bawah PU(A) 339/2007 adalah selebar 13 meter daripada tepi laluan utama lebuh raya ke tepi rizab bagi lebuh raya di kedua-dua belah bahagian tepi laluan utama lebuh raya. Jarak undur selebar 13 meter tersebut telah dipatuhi di kedua-dua bahagian lebuh raya sehinggalah tiba di tanah perayu, jarak undur yang diperuntukkan telah dikurangkan hanya kepada selebar 7.5 meter sahaja.

[7] Jarak undur yang dikurangkan tersebut dapat dilihat dengan jelas di atas Pelan Tapak dan Pelan Pengambilan Tanah. Berhubung dengan isu ini, dihujahkan bahawa HMT telah tersilap apabila mengambil kira Laporan Jawapan yang disediakan oleh Pegawai Penilai dari Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (Laporan Jawapan Pegawai Penilai JPPH) yang merujuk kepada sepucuk surat daripada Lembaga Lebuhraya Malaysia (LLM) dengan nombor rujukan LLM/PR/DUKE/24-2/2 Jld 6 bertarikh 28 Disember 2018 kepada perayu yang mana telah membenarkan pengurangan jarak undur selebar 7.5 meter bagi tanah perayu. Peguam perayu menghujahkan bahawa keputusan HMT telah gagal mengambil kira peraturan berhubung dengan jarak undur yang telah ditetapkan di bawah PU(A) 339/2007.

[8] Seterusnya peguam perayu berhujah bahawa HMT sepatutnya menolak keterangan berhubung dengan surat kebenaran yang keluarkan LLM tersebut kerana ianya tidak dikemukakan di mahkamah. Jika jarak undur selebar 13 meter diambil kira, ianya akan memberi kesan kepada pemasukan bahagian yang diambil balik ke atas tanah perayu pada jarak 5.5 meter yang mana sudah tentunya akan menyebabkan kesan mudarat kepada bangunan yang ada di atas tanah perayu. Kegagalan HMT mengambil kira kesan mudarat yang telah berlaku akibat kegagalan mematuhi peraturan di bawah PU(A) 339/2007 telah menjejaskan hak keadilan asasi perayu di bawah perkara 8 Perlembagaan Persekutuan dan turut mencabuli hak perayu mendapat pampasan yang mencukupi sepertimana yang diperuntukkan di bawah perkara 13 Perlembagaan Persekutuan.

DAPATAN KAMI

[9] Di awal penghujahan secara lisan di hadapan kami, peguam perayu telah membangkitkan satu isu undang-undang berhubung dengan pendapat pengapit-pengapit mahkamah yang tidak dibekalkan salinannya kepada pihak perayu untuk dimasukkan sebagai sebahagian daripada rekod rayuan. Alasan yang diberikan adalah, HMT tidak memberikan sebarang arahan untuk membenarkan laporan pengapit diberikan kepada peguam memandangkan laporan tersebut adalah untuk rujukan mahkamah sahaja.

[10] Dengan merujuk kepada keputusan Mahkamah Persekutuan dalam kes *Semenyih Jaya Sdn Bhd v Pentadbir Tanah Daerah Hulu Langat & Another Case* [2017] 3 MLJ 561 (kes *Semenyih Jaya*), peguam perayu berhujah bahawa peruntukan s 40C APT 1960 berhubung dengan pendapat pengapit perlulah dipatuhi. Nasihat yang telah diberikan pengapit di Mahkamah Tinggi perlulah sediakan bagi pertimbangan Mahkamah Rayuan. Oleh itu, permohonan perayu untuk mendapatkan salinan pendapat bertulis pengapit-pengapit bagi tujuan penyediaan rekod rayuan wajar dibenarkan. Dihujahkan bahawa HMT telah khilaf di sisi undang-undang yang mewajarkan campur tangan mahkamah ini apabila gagal membenarkan permohonan perayu untuk mendapatkan sesalinan pendapat-pendapat bertulis pengapit tersebut.

[11] Setelah mendengar hujahan awalan peguam perayu tersebut, kami sebulat suara bersetuju untuk menangguhkan perbicaraan rayuan ke tarikh lain bagi menyelesaikan isu berhubung dengan pendapat yang diberikan pengapit di hadapan HMT. Pada masa yang sama, kami telah memberikan arahan kepada timbalan pendaftar mahkamah ini untuk mendapatkan sesalinan pendapat kedua-dua pengapit mahkamah daripada Mahkamah Tinggi. Pendapat bertulis pengapit-pengapit tersebut telah pun kami terima daripada Mahkamah Tinggi sebelum perbicaraan bersambung.

[12] Berhubung dengan pematuhan kehendak s 40C APT 1960, kami telah meneliti alasan penghakiman ('AP') HMT. Di bawah tajuk 'ANALISIS DAN KEPUTUSAN MAHKAMAH' di perenggan 27 AP, HMT telah secara jelas menyatakan bahawa kedua-dua pengapit telah mengemukakan pendapat masing-masing secara bertulis dan HMT telah pun merekodkan secara bertulis pandangan kedua-dua pengapit tersebut. Selain itu, HMT telah secara jelas merujuk kepada keputusan Mahkamah Persekutuan dalam kes *Semenyih Jaya* berhubung dengan pematuhan peruntukan s 40C APT 1960 dalam penghakimannya seperti yang dinyatakan di perenggan 28 AP. Lihat ms 281–282 Rekod Rayuan Tambahan di Kandungan 7.

[13] Bagi permohonan peguam perayu supaya dibekalkan pendapat pengapit pula, kami berpandangan bahawa tidak ada mana-mana peruntukan

undang-undang yang boleh disandarkan bagi memenuhi permohonan tersebut. Kami selanjutnya berpandangan bahawa pendapat pengapit hanyalah untuk tatapan dan pertimbangan HMT sahaja dalam prosiding rujukan tanah. Pihak-pihak dalam prosiding rujukan tanah tidak pada sebarang masa diberikan akses kepada pendapat bertulis pengapit tersebut. Jadinya, pendapat pengapit bukanlah sebahagian daripada rekod prosiding. Apa yang perlu dilakukan HMT adalah untuk merekodkan pendapat pengapit sepertimana yang dikehendaki di bawah s 40C APT 1960. Hanya apa yang direkodkan HMT dalam prosiding rujukan tanah yang akan menjadi sebahagian daripada rekod prosiding yang mana pihak-pihak ada akses.

[14] Persoalannya, bagaimanakah pendapat pengapit tersebut dapat dipanjangkan ke Mahkamah Rayuan? Pada pendapat kami setelah mengambil kira segala perkara yang berbangkit, pendapat bertulis pengapit yang diperlukan di peringkat rayuan hendaklah diserahkan secara pentadbiran daripada Mahkamah Tinggi kepada Mahkamah Rayuan dan seterusnya ke Mahkamah Persekutuan jika diperlukan. Ini kerana, di peringkat Mahkamah Tinggi, hanya HMT sahaja yang dapat melihat serta menilai pendapat pengapit semasa prosiding perbicaraan. Dengan kata lain, pendapat bertulis pengapit adalah satu dokumen terkelas yang hanya dapat dilihat serta dinilai oleh hakim bicara sahaja. Begitulah seterusnya, jika ada rayuan yang dikemukakan maka hanya hakim di peringkat rayuan sahaja yang dapat melihat serta menilai pendapat bertulis pengapit tersebut.

[15] Lagi pun, pandangan di antara pengapit yang dilantik mungkin sama atau mungkin berbeza di antara satu sama lain terutama berhubung dengan isu penilaian sesuatu harta. Ini kerana penilaian yang dibuat adalah bersifat subjektif bergantung kepada banyak faktor dan yang terpenting adalah berkait keterangan yang diperoleh dan digunakan semasa membuat penilaian. Pendapat pengapit inilah yang akan membantu HMT yang bukannya pakar dalam bidang penilaian membuat keputusan dalam prosiding rujukan tanah. Semasa membuat keputusan, HMT berhak untuk menerima atau mempunyai pandangan yang berbeza daripada pengapit. Di akhir prosiding rujukan tanah, HMT mempunyai kuasa mutlak untuk membuat keputusan dan perlulah menyatakan alasan bagi keputusan tersebut selaras dengan apa yang telah diputuskan Mahkamah Persekutuan dalam kes *Semenyih Jaya*. Dengan kata lain, keputusan muktamad terletak di tangan HMT. Oleh itu, tidaklah wajar pendapat pengapit dijadikan sebagai sebahagian daripada pertikaian yang mana akan pasti melengahkan pelupusan bantahan dalam kes rujukan tanah.

[16] Beralih pula kepada rayuan yang dikemukakan perayu, satu-satunya isu yang hendak diketengahkan di hadapan kami hanyalah isu yang berkait dengan penolakan pampasan ganti rugi terhadap kesan mudarat yang dituntut perayu. Di antara ganti rugi yang dituntut adalah kos untuk pembinaan semula

Wisma Pandu Puteri bernilai RM8,357,353.42, kehilangan pendapatan sebanyak RM380,974.50, kos bagi menyewa tempat baru berjumlah RM2,208,000, kos pindah sebanyak RM40,000 dan kos membayar ejen hartanah sebanyak RM92,000. Keseluruhan tuntutan kesan mudarat yang dituntut perayu adalah berjumlah RM11,501,598.72.

[17] Sepertimana yang dinyatakan di perenggan [6], peguam perayu juga hanya mengemukakan satu alasan sahaja semasa berhujah bagi membuktikan wujudnya kesan mudarat terhadap tanah perayu yang mewajarkan rayuan ke atas jumlah pampasan dibenarkan. Alasan tersebut adalah apa yang didakwa sebagai kekhilafan undang-undang yang dilakukan HMT semasa mentafsirkan peruntukan peraturan-peraturan kecil 2(1), (2) dan (3) PU(A) 339/2007 yang telah dibuat Menteri Kerja Raya pada 26 September 2007 di bawah sub-s 11(2) Akta Lembaga Lebuhraya Malaysia (Perbadanan) 1980 (ALLM 1980). Lebih tepat lagi, isu yang dibangkitkan adalah mengenai pematuhan terhadap PU(A) 339/2007.

[18] Untuk memudahkan rujukan, kami perturunkan keseluruhan PU(A) 339/2007 sepertimana berikut:

PERATURAN-PERATURAN LEMBAGA LEBUH RAYA MALAYSIA (JARAK UNDUR LEBUH RAYA) 2007

PADA menjalankan kuasa yang diberikan oleh subseksyen 11(2) Akta Lembaga Lebuhraya Malaysia (Perbadanan) 1980 [Akta 231], Lembaga, dengan kelulusan Menteri, membuat peraturan-peraturan yang berikut:

Nama

1. Peraturan-peraturan ini bolehlah dinamakan Peraturan-Peraturan Lembaga Lebuh Raya Malaysia (Jarak Undur Lebuh Raya) 2007.

Jarak undur lebuh raya

2. (1) Mana-mana orang yang menyediakan suatu reka bentuk bagi pembinaan lebuh raya bagi maksud Akta ini hendaklah mengadakan jarak selebar 13 meter dari tepi laluan utama lebuh raya ke tepi rizab bagi lebuh raya di kedua-dua belah bahagian tepi laluan utama lebuh raya sebagai jarak undur lebuh raya.

(1A) Walau apa pun subperaturan (1), jika terdapat suatu tiang struktur kerangka portal, suatu jarak selebar 10 meter dari tepi bahagian terluar struktur itu ke tepi rizab bagi lebuh raya di kedua-dua belah bahagian tepi laluan utama lebuh raya itu hendaklah diadakan sebagai jarak undur lebuh raya bagi bahagian lebuh raya yang terlibat.

[(1A) Ins. PU(A) 24/2012]

(2) Bagi maksud subperaturan (1) dan (1A), 'laluan utama lebuh raya' ertinya jalan pengangkutan utama untuk lalu lintas dan termasuk jambatan, jejambat, jalan tuju, jalan tembok, jalan bertingkat, landasan masuk dan keluar dan plaza tol tetapi tidak termasuk lorong laju, lorong perlahan, lorong kecemasan, lorong motosikal, laluan pejalan kaki, bahu jalan, parit, garis tengah, kawasan rawat, kawasan senggara, bangunan penyeliaan, bangunan penyelenggaraan dan pengendalian, perabot lebuh raya, papan tanda dan struktur dan lekapan lain dan mana-mana kawasan lain yang berdekatan dengannya di bawah kawalan dan pengurusan Lembaga.

(3) Walau apa pun subperaturan (1) dan (1A), Lembaga boleh, dengan kelulusan Menteri atas alasan kepentingan awam, mengadakan jarak undur lebuh raya yang kurang daripada jarak undur lebuh raya yang ditetapkan dalam subperaturan (1) dan (1A).

Dibuat, 26.9.2007

[KKR.PUU.(S)110-2/6/19Jld.2;PN(PU2)368/VI]

T.T
DATO' SERI SAMY VELLU
Menteri Kerja Raya

[19] Rungutan utama perayu adalah terhadap ketidakpatuhan kepada peruntukan PU(A) 339/2007. Rungutan tersebut ditumpukan secara khusus kepada fakta yang tidak dipertikaikan iaitu mengenai jarak undur selebar 7.5 meter yang diperuntukkan di tanah perayu. Dihujahkan bahawa pelan tapak dan pelan pengambilan tanah yang dikepilkan dalam laporan penilaian responden menunjukkan bahawa jarak undur selebar 13 meter telah dikurangkan kepada hanya selebar 7.5 meter sahaja apabila tiba di tanah perayu, sedangkan jarak undur bagi tanah-tanah bersebelahan dan dikelilingnya adalah kekal selebar 13 meter. Sekiranya jarak undur selebar 13 meter diambil kira, sudah tentulah bangunan yang ada di atas tanah perayu akan terlibat dan perayu berhak mendapat pampasan yang telah dituntut sepertimana yang dinyatakan dalam laporan penilaian penilai perayu.

[20] Dihujahkan selanjutnya bahawa HMT telah terkhilaf apabila gagal merujuk kepada peruntukan PU(A) 339/2007 semasa menolak tuntutan ganti rugi perayu. HMT juga khilaf apabila hanya merujuk kepada surat daripada LLM kepada perayu dalam mencapai dapatan bahawa jarak undur selebar 7.5 meter telah diluluskan walaupun tiada bukti yang menunjukkan adanya pengecualian diberikan oleh Menteri bagi pengurangan tersebut.

[21] Selain itu, dihujahkan bahawa pembayaran pampasan untuk pengambilan balik tanah perayu juga telah melanggar prinsip keadilan asasi di bawah peruntukan perkara 8 Perlembagaan Persekutuan. Ianya dibuat secara sewenang-wenangnya, tidak rasional, tidak adil dan tidak munasabah. Pengambilan balik tersebut juga jelas melanggar prinsip kesaksamaan prosedur di bawah undang-undang lazim. Kesannya, perayu telah tidak dipampas

dengan sewajarnya sepertimana kehendak di bawah perkara 13 Perlembagaan Persekutuan. HMT tersilap apabila gagal mengambil kira jarak undur yang diperuntukkan di bawah PU(A) 339/2007 iaitu selebar 13 meter semasa membuat keputusan untuk menolak tuntutan perayu bagi mendapatkan ganti rugi kesan mudarat.

[22] Di samping ketidakpatuhan terhadap PU(A) 339/2007, peguam perayu dalam hujahan bertulis juga berhujah bahawa HMT khilaf apabila gagal memberikan pertimbangan terhadap isu kehilangan penggunaan biasa pintu keluar masuk, isu keselamatan, isu pencemaran bunyi dan isu pencemaran udara semasa memutuskan untuk menolak tuntutan kesan mudarat yang didakwa berlaku di atas baki tanah kepunyaan perayu selepas pengambilan balik.

[23] Daripada alasan-alasan rayuan yang disenaraikan perayu dalam memorandum rayuan dan juga daripada hujahan-hujahan yang dikemukakan peguam perayu, baik hujahan bertulis mahupun hujahan lisan di hadapan kami, bolehlah disimpulkan bahawa hanya ada satu isu sahaja yang perlu diputuskan iaitu sama ada perayu berhak dibayar ganti rugi bagi kesan mudarat akibat pengambilan balik sebahagian tanah perayu.

[24] Sebagai permulaan, kami akan merujuk kepada prinsip undang-undang yang terpakai berhubung dengan perkara-perkara yang perlu diambil kira dalam menentukan ganti rugi pengambilan balik tanah. Prinsip tersebut telah dinyatakan secara spesifik di bawah perenggan 2, Jadual Pertama APT 1960 sepertimana berikut:

> Matters to be considered in determining compensation
>
> 2. In determining the amount of compensation to be awarded for any scheduled land acquired under this Act there shall be taken into consideration the following matters and no others:
>
> (a) the market value as determined in accordance with section 1 of this Schedule;
>
> (b) any increase, which shall be deducted from the total compensation, in the value of the other land of the person interested likely to accrue from the use to which the land acquired will be put;
>
> (c) the damage, if any, sustained or likely to be sustained by the person interested at the time of the Land Administrator's taking possession of the land by reason of severing such land from his other land;
>
> (d) the damage, if any, sustained or likely to be sustained by the person interested at the time of the Land Administrator's taking possession of the land by reason of the acquisition injuriously affecting his other property, whether movable or immovable, in any other manner;

A (e) if, in consequence of the acquisition, he is or will be compelled to change his residence or place of business, the reasonable expenses, if any, incidental to such change; and (f) where only part of the land is to be acquired, any undertaking by the State Authority, or by the Government, person or corporation on whose behalf the land is to be acquired, for the B construction or erection of roads, drains, walls, fences or other facilities benefiting any part of the land left unacquired, provided that the undertaking is clear and enforceable.

C Jelasnya, tuntutan ganti rugi untuk kesan mudarat boleh dibuat di bawah perenggan 2(d), Jadual Pertama APT 1960.

[25] Namun begitu, APT 1960 tidak mendefinisikan apa makna kesan mudarat. Dengan itu, kami merujuk kepada satu keputusan lama yang D diputuskan Mahkamah Daerah dalam kes *Shaik Sahib bin Omar bin Abdullah bin Omar Makarim v The Municipal Commissioners* [1932] 1 MLJ 53. Dalam kes tersebut, Dodd DJ di ms 55 telah memutuskan:

> The term 'injurious affection' is used in the cases quoted and the word 'damages' is the term used in our section. The plaintiff contends (I think rightly) that they are to E all intents and purpose synonymous.
>
> It seems to me reasonable to regard 'injurious affection' as a synonym of damages. Injury may be *sine damno* or may result in damages. It is only where it results in damages that any substantial claim can arise under the Acts quoted above.
>
> F On the other hand 'injuriously' in the phrase 'injuriously affected' cannot have precisely the same connotation as the word 'injury' usually has. Injury is essentially a wrong. But as Bramwell J says in *McCarthy v Metropolitan Board of Works* (42 LJCP 93) 94;
>
> > Injuriously affected does not mean wrongfully affected. What is done is rightful G under the powers of the Act. It means hurtfully or 'damnously' affected. As where we say of a man that he fell and injured his leg, we do not mean that his leg was wronged, but that it was hurt. We mean he fell, and his leg was injuriously (that is to say) hurtfully affected'. At the same time I am clearly of the opinion that to entitle the parties to compensation the injury or hurt must be such as could not be lawfully inflicted except by the powers of the Act.
>
> H

[26] Sebagai ilustrasi pemakaian perenggan kecil 2(d) APT 1960, kami merujuk kepada keputusan Mahkamah Persekutuan dalam kes *Consolidated Plantation Bhd v Pemungut Hasil Tanah Kelang* [1984] 1 MLJ 273. Dalam kes I tersebut, Salleh Abas HBM (beliau ketika itu) di ms 274–275 membuat pertimbangan seperti berikut:

> The acquired area is part of the appellant company's Bukit Raja Estate. In this estate there is an oil palm mill and also an SMR rubber factory. The mill was built in 1965 at a cost of $6,675,846 (See p 108 of Appeal Record, Part II). It started production

in January, 1966 and is capable of processing 60 tons of palm oil fruits an hour. It requires 553,500 gallons of water per day to operate at its maximum capacity and also a standby supply of 25,000 gallons of water at all times. (See p 98 of Appeal Record, Pt II). The mill and the factory lie outside the acquired area, but the appellant company rely for their water requirements to operate the mill on the water from the catchment area which is within the Estate itself. Part of the catchment area is now acquired by the present acquisition exercise. It is the contention of the appellant company that the acquisition has so fragmented the catchment area that what is left of it would be so small as to result in a considerable reduction of water supply to the mill and that this loss would in turn affect the mill's productive capacity and that, therefore, the appellant company should be entitled to a compensation for the damage.

This claim is obviously made under subparagraph 2(d) of the First Schedule to the Land Acquisition Act, 1960. This subparagraph allows compensation for:

> the damage, if any, sustained or likely to be sustained by the person interested at the time of the Collector's taking possession of the land by reason of the acquisition injuriously affecting his other property, whether movable or immovable, in any other manner.

This means that if the acquisition of the appellant company's land injuriously affects their other property, they are entitled to be compensated for the damage, actual or likely on the date of the Collector taking possession, which in this case was June 21, 1973. (See p 19 of Appeal Record). In this case we must agree with the appellant company's submission that in view of the fact that the land was acquired for a housing scheme, which when carried out would change the character and contour of the land, they could no longer rely upon the part of the catchment area which is included in the acquired area for their water supply to the mill. On the evidence before the learned judge, there seems to be no dispute as to the injurious effect of the acquisition on the mill, because even DW2, a Drainage and Irrigation Department (DID) engineer who gave evidence for the Collector agreed and said that the acquisition would partly affect the source of water supply, but what this apprehended loss of water could be prevented if the acquired land is turfed. Hence the learned judge awarded the cost of turfing as the measure of damage.

[27] Berdasarkan ilustrasi yang dipetik daripada keputusan Mahkamah Persekutuan tersebut, jelaslah bahawa perayu yang terkesan dengan pengambilan balik tanahnya berhak untuk menuntut ganti rugi sekiranya wujud kesan mudarat akibat daripada pengambilan balik tersebut. Ganti rugi yang dituntut boleh merangkumi kesan mudarat ke atas hartanya yang lain, tidak kiralah sama ada terhadap harta alih ataupun harta tak alih. Namun begitu, perayu menanggung beban untuk membuktikan wujudnya kesan mudarat dan kerugian yang dialami akibat daripada kesan mudarat tersebut sebelum boleh berjaya dalam tuntutannya. Lihat keputusan mahkamah ini dalam kes of *Pengerang Farm Sdn Bhd v Pentadbir Tanah Daerah Kota Tinggi* [2017] MLJU 214 berhubung dengan beban pembuktian pihak yang membuat tuntutan dalam kes rujukan tanah.

[28] Berbalik kepada rayuan perayu, fakta berhubung dengan jarak undur yang telah ditetapkan dan diluluskan LLM bagi tanah perayu iaitu selebar 7.5 meter daripada rizab lebuh raya sepertimana tertera di atas Pelan Tapak dan Pelan Pengambilan Tanah tidak dipertikaikan. Jika dilihat kepada peruntukan perenggan kecil 2(1) PU(A) 339/2007, kehendak bagi mengadakan jarak undur selebar 13 meter dari tepi laluan utama lebuh raya ke tepi rizab bagi lebuh raya di kedua-dua belah bahagian tepi laluan utama lebuh raya, ditujukan khusus kepada mana-mana orang yang menyediakan suatu reka bentuk bagi pembinaan lebuh raya. Ini bermakna, 'mana-mana orang yang menyediakan suatu reka bentuk' perlulah mematuhi kehendak yang telah ditetapkan Menteri melalui PU(A) 339/2007.

[29] Hakikatnya, pelan pengambilan tanah telah mengambil kira jarak undur selebar 7.5 meter bagi tanah perayu. Walaupun tiada keterangan yang dikemukakan untuk menunjukkan bahawa LLM telah meluluskan jarak undur yang dicadangkan 'mana-mana orang yang menyediakan suatu reka bentuk' bagi projek SPE Fasa 2, suatu inferens berkait dengan kelulusan tersebut bolehlah dibuat berdasarkan fungsi dan kuasa yang diperuntukkan kepada LLM di bawah s 11 Akta Lembaga Lebuh Raya Malaysia (Pemerbadanan) 1980 (Akta 231). Untuk memudahkan rujukan, keseluruhan peruntukan tersebut adalah seperti berikut:

> Fungsi dan kuasa Lembaga
>
> (1) Fungsi Lembaga adalah —
>
> (a) untuk menyelia dan melaksanakan reka bentuk, pembinaan dan penyenggaraan lebuh raya sebagaimana yang ditentukan oleh Kerajaan Persekutuan;
>
> (b) untuk menyelia dan melaksanakan reka bentuk, pembinaan dan penyenggaraan kawasan rehat dan rawat dan kemudahan lain yang difikirkan perlu di sepanjang lebuh raya sebagaimana yang ditentukan oleh Kerajaan Persekutuan;
>
> (c) untuk memungut tol daripada pengguna lebuh raya dan bayaran lain daripada kemudahan di sepanjang lebuh raya;
>
> (d) untuk merancang dan menjalankan penyelidikan untuk memastikan penggunaan yang cekap lebuh raya dan kemudahan lain di sepanjang lebuh raya; dan
>
> (e) secara amnya melakukan apa-apa jua perkara untuk memajukan lagi dan menggunakan dengan wajar lebuh raya dan kemudahan lain di sepanjang lebuh raya.
>
> (2) Lembaga boleh, dengan kelulusan Menteri, membuat apa-apa peraturan-peraturan yang semunasabahnya perlu bagi, atau yang suai manfaat atau bersampingan dengan perjalanan fungsinya di bawah

subseksyen (1) dan khususnya, tanpa menjejaskan keluasan maksud di atas, peraturan-peraturan itu boleh —

(a) membuat peruntukan bagi pembinaan, pengendalian, pengurusan, penjagaan, pengawalseliaan atau perlindungan terhadap harta Lembaga atau mana-mana lebuh raya yang dibina atau dibina semula;

(b) membuat peruntukan bagi jenis kenderaan yang dibenarkan menggunakan lebuh raya atau sebahagian daripadanya dan pengelasan kenderaan itu;

(c) membuat peruntukan bagi pengawalseliaan dan kawalan lalu lintas di lebuh raya; dan

(d) mengawal selia apa-apa aktiviti yang termasuk dalam bidang fungsi Lembaga.

(3) Lembaga hendaklah mempunyai kuasa untuk melakukan semua perkara yang semunasabahnya perlu bagi, atau suai manfaat atau bersampingan dengan perjalanan fungsinya dan khususnya, tanpa menjejaskan keluasan maksud di atas —

(a) untuk menubuhkan suatu Unit Perawatan dan Pengawasan Lebuh Raya;

(b) untuk mengawal jalan masuk dan jalan keluar di sepanjang lebuh raya; dan

(c) untuk membentuk suatu jawatankuasa untuk mengkaji dan melaporkan apa-apa perkara yang ditetapkan oleh Lembaga dan menentukan bidang tugasnya serta elaun bagi anggotanya.

Lagipun, Mukadimah Akta 321 adalah sepertimana berikut:

Suatu Akta bagi menubuhkan Lembaga Lebuh Raya Malaysia untuk menyelia dan melaksanakan reka bentuk, pembinaan, pengawalseliaan, pengendalian dan penyenggaraan lebuh raya antara bandar, untuk mengenakan dan memungut tol, untuk membuat kontrak dan untuk membuat peruntukan bagi perkara yang berkaitan dengannya.

[30] Berdasarkan peruntukan di bawah Akta 231 tersebut, jelaslah bahawa LLM adalah satu-satunya pihak berkuasa yang diberi kuasa untuk meluluskan pelan reka bentuk lebuh raya bagi projek SPE Fasa 2 yang mana termasuklah peruntukan jarak undur bagi tanah perayu. Dengan itu, satu-satunya inferens yang boleh dibuat adalah, Pelan Pengambilan Tanah dan Senarai Tanah yang terlibat dengan pengambilan balik yang disediakan responden bagi tujuan mendapat kelulusan pihak berkuasa negeri ('PBN') di bawah s 7 APT 1960 sudah tentulah termasuk jarak undur selebar 7.5 meter yang telah diluluskan LLM untuk tanah perayu. Setelah mendapat kelulusan PBN, pelan pengambilan tanah berserta dengan senarai tanah perlulah diterbitkan dalam

warta kerajaan di bawah s 8 APT 1960.

[31] Jarak undur selebar 7.5 meter bagi tanah perayu yang telah dilulus LLM dan diwartakan bagi tujuan pengambilan balik akan kekal terpakai dan perlu diguna pakai dalam proses pengambilan balik tanah perayu di hadapan responden sehinggalah ianya diisytiharkan tidak sah sekiranya bertentangan dengan PU(A) 339/2007. Kami berpandangan bahawa satu tindakan berasingan hendaklah diambil bagi membolehkan perayu mencabar kesahan keputusan LLM meluluskan jarak undur tersebut. Prosiding rujukan tanah di hadapan HMT bukanlah forum yang boleh digunakan perayu untuk mencabar kesahan keputusan LLM tersebut.

[32] Berasaskan pandangan kami tersebut, jarak undur selebar 7.5 meter hendaklah diambil kira bagi menentukan sama ada wujudnya kesan mudarat di atas baki tanah perayu atau ke atas harta lain perayu. Daripada keterangan yang ada di hadapan responden semasa perbicaraan siasatan, kami bersetuju dengan keputusan responden menolak tuntutan bagi ganti rugi kesan mudarat. Seterusnya kami juga bersetuju dengan keputusan HMT yang mendapati bahawa tidak ada mana-mana bahagian bangunan atau struktur yang ada di atas tanah perayu yang terjejas dengan pengambilan balik berdasarkan jarak undur selebar 7.5 meter yang telah ditetapkan untuk tanah perayu. Dengan itu, rungutan utama peguam perayu berhubung dengan pematuhan jarak undur di bawah PU(A) 339/2007 bagi menuntut ganti rugi kesan mudarat adalah tidak bermerit dan perlulah tolak.

[33] Beralih pula kepada alasan-alasan lain yang dibangkitkan peguam perayu dalam hujahan bertulis bagi menjustifikasikan pemberian ganti rugi kesan mudarat. Setelah dibuat pertimbangan, kami mendapati bahawa kesemua alasan yang dikemukakan tersebut tidaklah bermerit di atas alasan bahawa perayu gagal mengemukakan bukti bagi menyokong alasan yang diberikan.

[34] Pertama, berhubung dengan laluan keluar masuk ke tanah perayu. Penilai perayu mendakwa bahawa perayu akan kehilangan laluan keluar masuk kerana bahagian tersebut terlibat dengan pengambilan balik. Tiada keterangan lain yang dapat dikemukakan. Sebaliknya, terdapat keterangan yang dikemukakan pegawai penilai dalam Laporan Jawapan Pegawai Penilai JPPH yang menyatakan bahawa berdasarkan cadangan reka bentuk struktur lebuh raya, hanya ada satu tiang sahaja yang terletak bersebelahan tanah perayu dan jarak tiang tersebut dengan bangunan di atas tanah perayu adalah sejauh 13 meter. Tambahan pula, semasa pendengaran perbicaraan siasatan pihak konsesi ada menyatakan bahawa mereka tiada halangan bagi perayu menggunakan kawasan yang terlibat dengan pengambilan balik. Ini kerana tiada struktur di atas tanah perayu yang perlu dirobohkan memandangkan bahagian yang

diambil balik hanyalah untuk jarak undur sahaja dan pembinaan lebuh raya adalah secara bertingkat. Dengan kata lain tiada struktur lebuh raya yang akan berada di atas bahagian tanah yang terlibat dengan pengambilan balik. Dengan itu, perayu masih boleh menggunakan laluan keluar masuk sama sepertimana sebelum pengambilan balik dibuat.

[35] Kedua, berkait dengan isu keselamatan tanah perayu selepas pengambilan balik. Setelah diteliti, kami dapati bahawa tiada keterangan yang dikemukakan perayu bagi membuktikan isu keselamatan selain apa yang dinyatakan penilai perayu dalam laporannya. Sementara itu, dalam Jawapan Bertulis Pegawai Penilai JPPH ada menyatakan bahawa pihak konsesi akan membina dinding penghalang atau parapet jambatan setinggi dua meter untuk menjamin keselamatan tanah perayu daripada objek yang mungkin jatuh. Pembinaan parapet jambatan tersebut adalah memenuhi piawaian antarabangsa. Lihat ms 143–144 Rekod Rayuan Bahagian C di Kandungan 4. Tiada sebarang keterangan melalui orang yang pakar di bidang keselamatan dalam pembinaan lebuh raya dikemukakan perayu bagi menyangkal perkara tersebut.

[36] Akhirnya, alasan ketiga perayu bergantung kepada masalah pencemaran bunyi dan pencemaran udara untuk menuntut ganti rugi kesan mudarat. Tiada sebarang bukti, misalnya laporan kajian atau pendapat pakar dikemukakan bagi menyokong adanya pencemaran bunyi atau pun pencemaran udara akibat daripada pengambilan balik tanah perayu. Apa yang ada hanyalah penghujahan peguam perayu berdasarkan jangkaan penggunaan purata kenderaan sehari yang akan melalui lebuh raya yang melewati ruang udara di bahagian atas tanah perayu pada kelajuan lebih kurang 90km sejam. Dihujahkan bahawa pencemaran bunyi dan pencemaran udara tidak dapat dielakkan lagi. Itu sahaja. Sebaliknya, dalam Laporan Jawapan Pegawai penilai JPPH ada merujuk kepada hasil kajian yang dijalankan oleh 'Institute of Noise & Vibration', Universiti Teknologi Malaysia (UTM) yang menunjukkan kadar bunyi di tanah perayu adalah pada paras yang sama apabila projek SPE Fasa 2 siap dan beroperasi. Kadar bacaan adalah di bawah paras 65.0 dBA iaitu paras yang ditetapkan Jabatan Alam Sekitar berdasarkan kelulusan 'Environmental Impact Assessment' (EIA) yang diberikan untuk projek SPE Fasa 2.

[37] Ternyatalah bahawa kesemua alasan yang nyatakan peguam perayu berhubung dengan tuntutan kesan mudarat adalah bersifat spekulatif semata-mata. Kecederaan atau kemudaratan yang dikatakan akan dialami oleh bangunan yang ada di atas tanah perayu, yang mana perlu digantikan sepenuhnya menurut pendapat penilai perayu, tidak dapat dibuktikan dengan sewajarnya. Hakikatnya, tiada mana-mana bahagian bangunan di atas tanah perayu yang terlibat atau perlu dirobohkan akibat daripada pengambilan balik sebahagian tanah perayu. Tidak juga dibuktikan bahawa ada kejatuhan nilai

tanah yang akan dialami perayu akibat daripada pengambilan balik tersebut. Dalam hal ini, kami merujuk kepada keputusan Mahkamah Agung dalam kes *Pentadbir Tanah Daerah, Wilayah Persekutuan v Abdul Hady Dan Satu Lagi Rayuan* [1991] 2 MLJ 196. Pada ms 198, Hashim Yeop A Sani HBM memutuskan seperti berikut:

> Peruntukan statut yang kedua yang hendak dipakai dalam rayuan ini ialah s 2 Jadual Pertama Akta tersebut. Seksyen 2 jelas maksudnya bahawa untuk mencapai satu amaun pampasan di bawah Akta itu perkara-perkara yang disenaraikan di bawah s 2 hendaklah diambil kira dan perkara lain tidak boleh diambil kira. *Perenggan (d) walaupun luas skopnya, iaitu sebagai tambahan kepada perkara yang disebut dalam perenggan (c) tidaklah bermakna tuntutan yang tidak berasas atau tidak terbukti boleh dibuat untuk meningkatkan lagi had amaun pampasan*. Sebagai contoh kami berpendapat bahawa YA hakim Mahkamah Tinggi telah terkeluar daripada skop perenggan (d) Jadual Pertama dengan memberi pampasan berkenaan dengan belanja pengiklanan dan belanja harga kertas (butiran 1 dalam penghakiman), harga membaiki rumah yang jelas mengikut keterangan dibuat dalam atau sebelum tahun 1972 (butiran 2 dalam penghakiman), perbelanjaan perundangan dan cukai setem dan perbelanjaan profesion (butiran 4 dan 5 dalam penghakiman), pembayaran 'goodwill' (butiran 7 dalam penghakiman) dan akhir sekali pembayaran kononnya sebagai pampasan di bawah Akta Pengawalan Sewa (Rent Control Act) (butiran 8 dalam penghakiman). Semua pampasan yang disebutkan itu adalah dibuat berdasarkan semata-mata dengan cara spekulasi. (Penekanan ditambah.)

KEPUTUSAN

[38] Berdasarkan alasan-alasan yang dinyatakan tersebut, kami sebulat suara mendapati bahawa rayuan perayu tidak bermerit. Tidak terdapat apa-apa kekhilafan undang-undang atau pun fakta dilakukan HMT untuk kami di peringkat rayuan campur tangan dan mengubah keputusan yang dicapai HMT. Oleh itu, rayuan perayu ditolak dan keputusan HMT dikekalkan. Kami juga menggunakan budi bicara untuk tidak membuat sebarang perintah terhadap kos.

Rayuan ditolak.

Dilaporkan oleh Nabilah Syahida Abdullah Salleh